

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 148/65

URTEIL

Verkündet am

8. Mai 1967
Schorm, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Landwirtin Cecilie M [REDACTED] - C [REDACTED], geb. K [REDACTED]
D [REDACTED]-B [REDACTED], S [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die R [REDACTED] - Aktiengesellschaft, vertreten durch
den Vorsitzenden, Gerichtsassessor a.D. Herbert S [REDACTED],
E [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. Mai 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Höhe einer Enteignungsentschädigung für das Verlegen einer Gasfernleitung auf Grundstücken der Klägerin.

Die Klägerin ist Eigentümerin des sogenannten Hahnhofes, eines Landgutes von rund 48 ha nördlich der Stadt H[REDACTED]. Die Ländereien liegen beiderseits des südlichen Zubringers zur Autobahn Köln-Ruhrgebiet und gehören zum Außengebiet der Stadt H[REDACTED].

Die Beklagte hat für den Bau einer Gasfernleitung Grundstücke der Klägerin auf Grund des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874 in Anspruch genommen. Durch Ent-

- 3 -

eignungsbeschuß des Regierungspräsidenten in Düsseldorf als Enteignungsbehörde vom 30. Januar 1960, der der Klägerin am 10. März 1960 zugestellt ist, ist der Beklagten das Recht verliehen,

"in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine Gasfernleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen ... dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden ..."

Das Recht ist durch eine im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert, die allen anderen Rechten im Range vorgeht.

Die Leitung verläuft auf dem Grundstück der Klägerin in einer Länge von etwa 513 m nahe der östlichen Grenze des Gutes; der 10 m breite Schutzstreifen nimmt eine Gesamtfläche von über 5 000 qm ein. Die Leitung ist etwa 1 m unter der Oberfläche verlegt und auf der Erdoberfläche gelegentlich durch Marken und Pfähle gekennzeichnet.

Der Regierungspräsident ist bei der Festsetzung der Entschädigung davon ausgegangen, daß der Wert landwirtschaftlicher Grundstücke durch derartige Leitungen nicht gemindert werde, und hat als Entschädigung im Beschluß vom 30. Januar 1960 nur die übliche "Anerkennungsgebühr" von jetzt 0,04 DM je qm festgesetzt, nämlich für die gesamte Fläche zusammen 204,52 DM. Die Beklagte hat diesen Betrag nach der Klagerhebung bezahlt.



Die Klägerin verlangt mit der am 8. September 1960 zugestellten Klage eine höhere Entschädigung und hat dazu vorgetragen: Durch die Leitung und die mit der Ausübung des Rechts verbundenen Beschränkungen und Belästigungen werde der Verkehrswert ihrer Grundstücke beeinträchtigt. Das Gelände sei - obwohl reines Ackerland - mit Rücksicht auf die Stadtnähe in dem Ballungsraum des rheinischen Industriegebietes und die nicht fernliegende Einbeziehung in die Wohngegend von H. wie Bauerwartungsland zu bewerten. Die Belastung erschwere die Bewirtschaftung, hindere gewisse Bebauungen und etwaige Flurbereinigungen; sie habe die Klägerin auch an der Ausbeutung eines Kiesvorkommens gehindert. Im freien Verkehr würden von der Industrie für derartige Rechte wesentlich höhere Beträge gezahlt. Angemessen sei eine Entschädigung von 0,75 DM je qm; das ergebe eine weitere Enteignungsentschädigung von (3 846,00 - 204,52 =) 3 641,48 DM. Die Klägerin hat die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen beantragt.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und ausgeführt: Die Belastung habe sich auf die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke der Klägerin nicht wertmindernd ausgewirkt. Weder der Ertragswert noch der Verkehrswert seien gesunken, zumal damals noch für Grundstücke die Stopppreise von 1936 gegolten hätten. Auch die landwirtschaftliche Nutzung und die Beleihungsfähigkeit seien nicht beeinträchtigt. Das Gelände sei reines Ackerland, könnte anders gar nicht genutzt werden und habe für lange Zeit keine Aussicht, Bauland zu werden. Die mit der In-

Industrie ohne Enteignung ausgehandelten höheren Beträge seien keine echten Vergleichsmaßstäbe, weil die Industrieunternehmer ein Enteignungsrecht gerade nicht für sich in Anspruch nehmen könnten. Die verbleibenden bloßen gefühlsmäßigen Unannehmlichkeiten stellten keinen echten Schaden und keine Wertminderung des Grundstücks dar.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt sie den Klagantrag weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Die Beklagte habe nach dem Preussischen Enteignungsgesetz von 1874 als Unternehmerin der Klägerin volle Entschädigung für den Wertverlust zu gewähren, den ihr Grundstück durch die Belastung erlitten habe. Denn die Bestellung der Dienstbarkeit sei eine echte Enteignung. Abzustellen sei auf die Zeit der Besitzeinweisung im Jahre 1954. Eine Vermögenseinbuße liege vor, weil jeder Käufer einem Grundstück ohne die Leitung den Vorzug geben werde. Aber im vorliegenden Falle hätten sich das größere Interesse eines Käufers an einem unbelasteten Grundstück im Jahre 1954 nicht in einem die festgesetzte Entschädigung übersteigenden meßbaren Mehrpreis nach-

weisbar ausgewirkt, und zwar aus folgenden Gründen: Nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Schlüter seien der Ertragswert nicht beeinträchtigt und die Nutzung der Grundstücke nicht behindert worden. Das Hofbild sei nicht gestört. Das Gelände sei weder Bauland noch Bauerwartungsland. Die Behinderung einer Hofumwandlung sei nicht erkennbar. Es hätten sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, daß des Schutzstreifens wegen eine vorgesehene Kiesausbeutung unterblieben sei. Eine Flurbereinigung oder eine anderweitige Belastung der Grundstücke seien nicht vorgesehen gewesen.

Gewiß könnten auch andere Umstände und Möglichkeiten sich preismindernd auswirken, selbst wenn sie derzeit undurchführbar erschienen, obwohl erst in ferner Zukunft liegende Möglichkeiten außer Betracht bleiben müßten. Auch die Abneigung gegen eine solche Leitung und die Tatsache einer Grundbucheintragung könnten nach dem Gutachten der Sachverständigen Schlüter und Becker beim Preis eine Rolle spielen.

Trotzdem könne das Berufungsgericht wegen der 1954 auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt herrschenden besonderen Verhältnisse keine über die festgesetzte Entschädigung hinausgehende Vermögenseinbuße feststellen. Dabei spielten drei Umstände eine Rolle: Preisrecht, Landmangel und die Einschätzung einer solchen Dienstbarkeit.

Damals habe für Grundstücke noch eine Preisbindung bestanden. Jedes Grundstück hätte zum Höchstpreis veräußert werden können. Dieser Preis hätte erheblich unter dem üblichen Preis gelegen. Bei einer derartigen Mangel-

ware nehme der Käufer auch wertmindernde Umstände für diesen Preis in Kauf. Das habe sich sogar noch bei der Veräußerung nicht mehr preisgebundener Baugrundstücke in der Gemeinde Ha [REDACTED] zu einem niedrigen Preis gezeigt; die Abneigung einzelner Käufer gegen die Leitung habe keine Veranlassung zu einem Preisnachlaß gegeben. Die Klägerin hätte damals immer denselben Preis mit und ohne Belastung erzielen können. Ein Bauer hätte sich deshalb bei einer Veräußerung wegen des Leitungsrechts einen Preisnachlaß nicht gefallen lassen müssen. In bäuerlichen Kreisen sei damals mit derartigen Leitungsrechten nicht die Vorstellung einer Wertminderung verbunden gewesen, wie sich aus der Einstellung einer im Jahre 1955 tätig gewordenen Gutachterkommission von Landwirten ergebe, die lediglich die Erhöhung der "Anerkennungsgebühr" erörtert habe. Auf die höheren Preise, die später bei der Industrie ausgehandelt seien, komme es für 1954 nicht an.

II.

Die Entscheidung kann nicht bestehen bleiben.

1. Der Ausgangspunkt des Berufungsurteils ist allerdings richtig:

Die Klägerin hat Anspruch auf eine Enteignungsschädigung nach Maßgabe des Preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 (GS 221). Denn die Beklagte hat das förmliche Verfahren nach diesem Enteignungsgesetz eingeleitet; die Enteignungsbehörde hat danach der Beklagten das Leitungsrecht eingeräumt und sie verpflichtet, nach Maßgabe des Enteignungsgesetzes eine angemessene

Enteignungsentschädigung zu zahlen. Der Ausspruch der Belastung kraft Enteignung ist dem Grunde nach rechtskräftig geworden, so daß die Beklagte nicht mehr vorbringen kann, es läge keine Enteignung vor. Im übrigen kann nicht geleugnet werden, daß die Klägerin von einer Enteignung betroffen ist, da sie einen Teil ihres Eigentums zugunsten der Beklagten geopfert hat. Denn ihr ist zugunsten der Beklagten die oben erwähnte dinglich gesicherte Verpflichtung auferlegt worden. Damit ist das Recht der Klägerin, mit ihrem Eigentum nach Belieben zu verfahren, durch hoheitliche Maßnahmen in erheblichem Maße beeinträchtigt und beschränkt.

Die Verfahrensvorschriften des Preußischen Enteignungsgesetzes sind beachtet. Eine Überleitung auf das Verfahren nach dem Bundesbaugesetz hat nicht stattgefunden, weil es sich nicht um eine Enteignung nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes, sondern um eine Enteignung gemäß § 11 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 13. Dezember 1935 (BGBl III 752 - 1) handelt. Das Bundesbaugesetz betrifft nur Enteignungen für städtebauliche Zwecke (§ 85 BBauG).

Der Bundesgerichtshof hat sich bereits mehrfach mit der Entschädigung für Versorgungsleitungen befaßt und dabei wiederholt folgendes ausgeführt, woran festzuhalten ist:

Nach § 12 des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874 ist für bloße Eigentumsbeschränkungen die Entschädigung nach denselben Grundsätzen zu bestimmen wie für die Vollenteignung durch Entziehung des Grundeigentums. Nach § 1 des Gesetzes ist eine Enteignung nur gegen vollständige

Entschädigung zulässig; das ist in § 8 des Enteignungsgesetzes dahin erläutert, daß bei der Abtretung von Grundeigentum der volle Wert des abzutretenden Grundstücks zu entschädigen ist. Deshalb ist für Eigentumsbeschränkungen durch Belastungen der hier vorliegenden Art ebenfalls der "volle Wert" der durch die Beschränkung eintretenden Wertminderung zu ersetzen. Es muß ein wirklicher Wertausgleich für das dem Eigentümer Weggenommene, für die ihm auferlegte Vermögenseinbuße geschaffen werden. Diese Grundsätze erfahren keine Einschränkung deshalb, weil die Versorgungsunternehmen dringende Interessen der Allgemeinheit wahrnehmen und gehalten sind, ihre der Allgemeinheit zufließenden Versorgungsleistungen zu möglichst niedrigen Tarifen zur Verfügung zu stellen. Denn diese Erwägung ermöglicht zwar, daß diesen Unternehmungen das Enteignungsrecht verliehen werden kann, sie darf aber nicht dazu führen, daß einzelne Aufwendungen für das Unternehmen nur einzelnen Eigentümern durch Beschränkung ihres Eigentums auferlegt werden. Art. 14 GG läßt keine Abstriche von der vollen Entschädigung mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Folgen für den Enteignungsbegünstigten zu. Nur ein Sonderopfer gegen volle Entschädigung läßt angesichts der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie die Enteignung auch vom Standpunkt des sozialen Rechtsstaates vertretbar erscheinen.

In den entschädigungsrechtlichen Grundlagen bieten die Fälle der Entschädigung für Dienstbarkeiten, die mit dem Bau und der Unterhaltung von Versorgungsleitungen zusammenhängen, keine rechtlichen Besonderheiten. Die Schwierigkeiten liegen durchweg in der Entschädigungsberechnung, und zwar besonders bei der Frage, welche Wert-

minderung die von dem Leitungsrecht betroffenen Grundstücke, insbesondere landwirtschaftlicher Art, durch die Belastung mit einer solchen Dienstbarkeit im Einzelfall tatsächlich erfahren haben. Entscheidend ist dafür allein, ob und in welchem Umfang der Wert der Grundstücke als Vermögenssubstanz durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eine Beeinträchtigung erfahren hat, welchen Wert also der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände mit einer solchen Belastung im Gegensatz zu demselben Grundstück ohne Belastung beimißt. Derartige Beeinträchtigungen sind in der Regel einer exakten Ermittlung nicht zugänglich. Der Richter ist deshalb hier wie bei der Bewertung von Grundstücken selbst auf Schätzungen angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen darf. Diesen Schwierigkeiten hat der Gesetzgeber Rechnung getragen und den Tatrichter mit der Bestimmung des § 287 ZPO, die auch für Entschädigungsentscheidungen gilt, zu einer besonders freien Würdigung ermächtigt und ihm bei der Entschädigungsermittlung einen größeren Spielraum gewährt. Das bedeutet für das Revisionsgericht, welches nur Rechtsfragen überprüfen darf, daß der revisionsrechtlichen Nachprüfung der Wertermittlung enge Grenzen gezogen sind. Das Revisionsgericht darf auf eine entsprechende Rüge nur nachprüfen, ob die Wertermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen oder verkannt oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind.

Immerhin hat der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß in aller Regel der gesunde Grundstücks-

verkehr auch rein landwirtschaftlich genutztes Gelände, selbst wenn sein Ertragswert nicht beeinträchtigt ist, wegen einer solchen Versorgungsleitung geringer bewertet werde als ein landwirtschaftliches Grundstück, bei dem im übrigen die den Wert bildenden und die den Preis bestimmenden Faktoren gleichliegen, aber eine solche Leitung nicht vorhanden ist, zumal regelmäßig bei einem landwirtschaftlichen Grundstück der Verkehrswert den Ertragswert übersteigt.

Das ist gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. BGH Urt.v. 9. November 1959 - III ZR 149/58 = MDR 1960, 119; Urt.v. 13. Dezember 1962 - III ZR 97/61 = RdL 1963, 75; v. 20. Dezember 1963 - III ZR 60/63 = Warn 1964, Nr. 21 = NJW 1964, 652 = WM 1964, 229; v. 20. Dezember 1963 - III ZR 112/63; v. 8. Februar 1965 - III ZR 174/63 = WM 1965, 460; Urt.v. 31. Mai 1965 - III ZR 48/64).

2. Das Berufungsgericht hat trotz dieses richtigen Ausgangspunktes andere enteignungsrechtliche Grundsätze jedoch verkannt:

Das Oberlandesgericht hat als maßgeblichen Bewertungszeitpunkt ganz allgemein und stets Juli 1954 als Zeit der Besitzeinweisung zugrundegelegt. Das ist nicht richtig. Denn im Enteignungsrecht sind zwei Stichtage zu unterscheiden, nämlich der Zeitpunkt des "Eingriffs" (der den Umfang des Opfers bestimmt) und der für die Preisverhältnisse maßgebliche Zeitpunkt:

Der Zeitpunkt des "E i n g r i f f s" ist für die wert b i l d e n d e n Faktoren maßgebend, nämlich für die Frage, in welchem Umfang in das Objekt eingegriffen ist und in welchem Zustand sich das betroffene

Objekt bei der Enteignung befunden hat, was also dem Betroffenen weggenommen worden und zu entschädigen ist. Dieser Zeitpunkt des Eingriffs bleibt für die wertbildenden Faktoren bei der Berechnung der Entschädigung unverändert maßgebend, nämlich für den - für die Entschädigungsbemessung maßgeblichen - tatsächlichen und rechtlichen Zustand, die "Qualität" des Grundstücks. Spätere Veränderungen dieser Umstände bleiben unberücksichtigt. Denn mit diesem Zeitpunkt ist dem Betroffenen das Vermögensstück enteignet und weggenommen. Dieser Zeitpunkt des Eingriffs wird im förmlichen Enteignungsverfahren regelmäßig bestimmt durch den Enteignungsakt, nämlich durch die Verlautbarung und das Wirksamwerden des Enteignungsbeschlusses; an dessen Stelle tritt allerdings eine vorherige Besitz-einweisung oder bei einem sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden einheitlichen Enteignungsprozeß diejenige Maßnahme, von der an eine weitere Veränderung der Grundstücksqualität verhindert wurde. Dieser Zeitpunkt läge hier in der vorläufigen Besitz-einweisung, falls eine solche der Enteignung vorhergegangen ist; denn mit dieser Besitz-einweisung ging die Sache wirtschaftlich auf den Begünstigten über; damit stand der Umfang des Eingriffs fest und dieser Zustand blieb insoweit für die Entschädigungsbemessung allein maßgebend.

Dagegen ist für die P r e i s- u n d W ä h r u n g s- v e r h ä l t n i s s e ein anderer Zeitpunkt maßgeblich: Die Preise richten sich der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung entsprechend nach einem Zeitpunkt, der der Auszahlung möglichst nahe kommt. Das ist im förmlichen Enteignungsverfahren regelmäßig

die Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Bescheides. Das wäre hier der 10. März 1960, weil an diesem Tage der Entschädigungsfestsetzungsbeschluß vom 30. Januar 1960 zugestellt ist.

Auch das ist gefestigte Rechtsprechung (BGHZ 25, 215; 28, 160; 31, 238; 39, 198/200; 40, 87).

Hier geht es nicht um den Zeitpunkt des ersten Zugriffs, der den Umfang des Eingriffs festlegte. Denn die damals vorhandene Qualität des Grundstücks als reines Ackerland hat sich bis zur Festsetzung der Entschädigung nicht verändert. Immerhin wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung gegebenenfalls zu prüfen haben, ob wirklich die im Tatbestand als unstreitig enthaltene Bemerkung zutrifft, daß im Juli 1954 ein Besitzeinweisungsbeschluß ergangen sei. Nach den herangezogenen Enteignungsakten ist am 24. Juli 1954 nur die Planfeststellung und keine Besitzeinweisung erfolgt.

Hier ging es darum, welche Preise der Bewertung zugrunde zu legen waren; für diesen Stichtag ist die Besitzeinweisung ohne Bedeutung. Nach der erwähnten Rechtsprechung waren vielmehr die Preise zur Zeit der Entschädigungsfestsetzung zugrunde zu legen, also März 1960.

Das hat das Berufungsgericht übersehen. Die Revision hat das gerügt, und wegen dieses Fehlers muß das Urteil aufgehoben werden, weil nicht auszuschließen ist, daß die Anwendung dieses anderen Stichtages ein anderes Ergebnis gezeitigt hätte. Zwar bestand damals für unbebaute Grundstücke - entgegen dem Vortrag der Revision - noch eine Preisbindung, denn der mit Wirkung vom 18. Oktober 1936 eingeführte Preisstop galt für unbebaute

Grundstücke bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 29. Oktober 1960 (vgl. §§ 185, 189 BBauG). Trotz dieses Preisstops war jedoch durch die Praxis der Preisbehörden auch im Preisgefüge für Grundstücke eine gewisse Veränderung eingetreten, weil die Preisbehörden vielfach eine leichte Steigerung der Preise genehmigt oder ständig gewisse Zuschläge oder Nebenleistungen als versteckte Preiserhöhung gebilligt hatten. Dieser "berichtigte Stopppreis" muß berücksichtigt werden (vgl. BGHZ 31, 238). Es ist Sache des Tatrichters, insoweit die erforderlichen Feststellungen zu treffen.

In der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht weiter zu prüfen haben, ob wirklich seine Erwägung zutrifft, bei den besonderen Verhältnissen für landwirtschaftliche Grundstücke während der Preisbindung hätte sich eine solche Dienstbarkeit nicht nachweislich auf den Preis ausgewirkt; in der Zeit des Preisstops hätte ein Verkäufer nur den wesentlich unter dem Verkehrswert liegenden Ertragswert verlangen dürfen; bei dem starken Landmangel hätte jeder Käufer derartige wertmindernde Umstände wie Versorgungsleitungen in Kauf genommen, weil der geforderte Preis trotzdem noch günstig gewesen wäre. Diese Begründung läßt außer Acht: In der Zeit, als für Grundstücke Preisbindungen bestanden, zahlten die Käufer gerne Überpreise, um nur ein Grundstück zu erlangen. Das war jedoch verboten und sogar strafbar; auf derartige verbotene Preise darf bei der Enteignungsschädigung nicht abgestellt werden. Wenn das Vorhandensein der Leitung und die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch tatsächlich ein wertmindernder Umstand war, dann hätte unter Geltung des Preisstops die

Preisbehörde für ein mit einer derartigen Dienstbarkeit belastetes Grundstück nicht denselben Preis wie für ein unbelastetes genehmigen dürfen. Die Zubilligung des unveränderten Stopp Preises trotz einer zwischenzeitlichen wertmindernden Belastung des Grundstücks wäre eine verbotene Preisüberhöhung gewesen, die jetzt bei der Feststellung des zulässigen Preises nicht berücksichtigt werden darf. Die Preisbehörde hätte also dieselbe Prüfung anstellen müssen, die das Berufungsgericht gerade nicht vorgenommen hat, nämlich die Prüfung dahin, ob und wie der Grundstückswert durch das Leitungsrecht nach der Auffassung des gesunden Grundstücksverkehrs gemindert war. Das angefochtene Urteil läßt nicht erkennen, ob das Berufungsgericht unabhängig von der Preisbindung eine solche weitere Wertminderung des Grundstücks bejaht hat. Gewiß waren weder der Ertragswert, das Hofbild oder der Beleihungswert gemindert. Aber das Berufungsgericht erkennt selbst an, daß trotzdem der gesunde Grundstücksverkehr möglicherweise aus ganz anderen, nicht immer rechtlich genau faßbaren Umständen und Erwägungen eine Minderung des Wertes infolge derartiger Dienstbarkeiten angenommen hat. Das allein war entscheidend und mußte geklärt werden, zumal schon die Sachverständigen Becker, Dr. Schmidt-Ewig und Dr. Schlüter einen solchen Minderwert angenommen und sogar errechnet hatten.

Aus diesen Gründen muß das Berufungsurteil aufgehoben werden, ohne daß es eines Eingehens auf das weitere Vorbringen der Revision bedarf.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens